

Sahip olunan gayrimenkulün aynı sermaye olarak sermaye şirketine konulmasının değer artış kazancı bakımından vergilendirilmesi hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	GELİR VERGİSİ KANUNU
Özelge no	84098128-120.07.01[Mük.80-2012/2]-201
Tarih	15.04.2014

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

İZMİR VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

MÜKELLEF HİZMETLERİ GELİR VERGİLERİ GRUP MÜDÜRLÜĞÜ

Sayı : 84098128-120.07.01[Mük.80-2012/2]-201 15/04/2014

Konu : Değer artışı kazancı.

İlgide kayıtlı özelge talep formunuz ve eklerinin incelenmesinden; İTOB Organize Sanayi Bölgesinde 2000 yılından 2012 yılına kadar toplam 350.054-TL bedel ödeyerek 15.12.2003 tarihinde adınıza tahsis edilerek iktisap ettiğiniz .. no.lu parseli, 10.10.2012 tarihinde 745.000-TL bedelle ortağı olduğunuz ... San.Ltd.Şti.'ne ortaklık hissesi olarak devrettiğinizi, ancak ... San.Ltd.Şti.'ndeki ortaklığınızın 10.10.2012 tarihinde sona ermesi üzerine aynı gün devre konu gayrimenkulü anılan şirketten çekmek suretiyle ... Kimya San. ve Dış Tic. Ltd. Şti.'ne aynı sermaye payı olarak devrettiğinizi belirterek, bahse konu devir işlemlerinden dolayı değer artışı kazancı nedeniyle herhangi bir vergilemeye tabi olup olmayacağınız hususunda Başkanlığımız görüşünün istenildiği anlaşılmaktadır.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun "Değer Artışı Kazançları" başlıklı Mükerrer 80 inci maddesinin birinci fıkrasının (6) numaralı bendinde, iktisap şekli ne olursa olsun (ivazsız olarak iktisap edilenler hariç)

70 inci maddenin birinci fıkrasının (1),(2), (4) ve (7) numaralı bentlerinde yazılı mal ve hakların, iktisap tarihinden başlayarak beş yıl içinde elden çıkarılmasından doğan kazançların değer artışı kazancı olarak vergiye tabi tutulacağı hüküm altına alınmıştır.

Söz konusu maddenin ikinci fıkrasında, bu maddede geçen "elden çıkarma" deyiminin, bu mal ve hakların; satılmasını, bir ivaz karşılığında devir ve temlikini, trampa edilmesini, takasını, kamulaştırılma ve devletleştirilmesi ile ticaret şirketlerine sermaye olarak konulmasını ifade ettiği belirtilmiştir.

Aynı Kanunun Geçici 71 inci maddesinde; "Bu Kanunun mükerrer 80 inci maddesinin birinci fıkrasının (6) numaralı bendinin uygulanmasına ilişkin olarak, 70 inci maddenin birinci fıkrasının (1), (2), (4) ve (7) numaralı bentlerinde sayılan ve 01/01/2007 tarihinden önce iktisap edilmiş olan mal (gerçek usulde vergilendirilen çiftçilerin zirai istihsalde kullandıkları gayrimenkuller dahil) ve hakların elden çıkarılmasından doğan kazançların vergilendirilmesinde dört yıllık süre esas alınır." hükmü yer almıştır.

4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 704 ve 705 inci maddelerine göre, taşınmaz mülkiyetinin konusuna giren gayrimenkulün mülkiyetinin kazanılması, tapuya tescille doğacağından "iktisap tarihi" olarak, tapu tescil tarihinin esas alınması gerekir. Ancak, gayrimenkulün fiilen kullanım hakkının tapu tescil tarihinden önce alıcıya bırakılmış olması halinde ise bu tarih, iktisap tarihi olarak dikkate alınacaktır.

Diğer taraftan, ilgide kayıtlı özelge talep formunuzun ekinde yer alan İTOB Organize Sanayi Bölgesinin ... tarih ve ... sayılı yazısından, 15.12.2003 tarihinde 9 sayılı Müteşebbis Heyet Kararı ile adınıza tahsis edilen ... no.lu parselde yer alan 10.000 m² yüzölçümlü arsanın 19.07.2012 tarihinde 302 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile ortağı olduğunuz ... Kimya San. ve Dış Tic. Ltd. Şti. adına geçirildiği anlaşılmıştır.

Buna göre, 2003 yılında fiili kullanım hakkı adınıza tahsis edilen gayrimenkulün iktisap tarihinin de 2003 yılı olarak kabul edilmesi gerekmektedir. Anılan gayrimenkulün bu şekilde belirlenen iktisap tarihinden itibaren 193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun Mükerrer 80 inci maddesinde belirtilen süre geçtikten sonra ortağı olduğunuz ... Kimya San. ve Dış Tic. Ltd.Şti'ne 19.07.2012 tarihinde devredilerek elden çıkarılmasından doğan gelir değer artış kazancı yönünden vergilendirilmeyecektir.

Ancak, ortağı olduğunuz ... Kimya San. Ltd.Şti.'ne devrettiğiniz gayrimenkulünüzü, anılan şirketteki ortaklığınızın 10.10.2012 tarihinde sona ermesi nedeniyle aynı gün işletmeden çekerek bu defa ... Kimya San. ve Dış Tic.Ltd.Şti.'ne aynı sermaye payı olarak koymanız halinde, söz konusu devir tarihi itibarıyla gayrimenkulün elden çıkarıldığı kabul edileceğinden elde ettiğiniz gelirin değer artış kazancı olarak vergilendirilmesi gerekeceği tabiidir.

Öte yandan, anılan gayrimenkulü ortağı olduğunuz ... Kimya San. ve Dış Tic.Ltd.Şti.'ne devir işlemi, ticari bir alış-veriş olarak değerlendirilmesi gerekmekte olup, ilişkili kişiler arasında yapılan ticari

işlemler sonucu yapılan ödemeler sırasında 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 13 üncü maddesinde yer alan "Transfer Fiyatlandırması Yoluyla Örtülü Kazanç Dağıtımı" hükümlerinin dikkate alınması gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

(*) Bu Özelge 213 sayılı Vergi Usul Kanununun 413.maddesine dayanılarak verilmiştir.

(**) İnceleme, yargı ya da uzlaşmada olduğu halde bu konuya ilişkin olarak yanlış bilgi verilmiş ise bu özelge geçersizdir.

(***) Talebiniz üzerine tayin edilmiş olan bu özelgeye uygun işlem yapmanız hâlinde, bu fiilleriniz dolayısıyla vergi tarh edilmesi icap ederse, tarafınıza vergi cezası kesilmeyecek ve tarh edilen vergi için gecikme faizi hesaplanmayacaktır.

Bu metin Mevzuat Bankası (mevzuat.vergibulustayi.com) aracılığıyla gib.gov.tr arşivinden alınmıştır. Resmî işlemlerde Resmî Gazete metni esastır. — 18.09.2026